



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
MINISTRIA E FINANCAVE



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
MINISTRIA E DREJTËSISË

UDHËZIM

Nr_9_ , Datë 26_ / 02_ /2008

“PËR TATIMIN E KALIMIT TË SË DREJTËS SË PRONËSISË SË PALUAJTSHME”

Në mbështetje të nenit 102, pika 4 të kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, si dhe në zbatim të nenit 11, te ligjit nr 8438, date 28.12.1998 “ Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar, Ministri i Financave dhe Ministri i Drejtësisë

UDHËZOJNË:

1. Kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, tokë dhe ndërtesë, tatóhet me 10 përqind të fitimeve kapitale të realizuara. Ky paragraf nuk zbatohet në rastet e shkëmbimit të së drejtës së pronësisë mbi tokën me të drejtën e pronësisë mbi ndërtesën e ndërtuar mbi tokë. Në këtë rast tatimi i të ardhurave kryhet sipas procedurës së dhënë në nenin 20 te Ligjit nr. 8438, date 28.12.1998 “ Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar.
2. Individu që kalon te drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme, paguan tatimin para kryerjes së regjistrimit të kesaj pasurie, në përputhje me aktet ligjore perkatëse. Pasuria e paluajtshme nuk regjistrohet, pa provuar pagimin e detyrimit pranë Zyrrave Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.
3. Me kalim të së drejtës së pronësisë, kuptohet akti i shitjes apo akti i dhurimit të pasurisë së paluajtshme. Në kuptim të nenit 11 te Ligjit “Per tatimin mbi te ardhurat”, me termin “fitim kapital i realizuar” kuptohet diferenca ndërmjet vlerës në shitje dhe vlerës në blerje të pasurisë ndërtese apo toke.

4. Vlera ne shitje e pasurisë së paluajtëshme, përcaktohet në kontratën e noterizuar të shitjes, e cila është firmosur nga palët (shitësi dhe blerësi). Kontrata duhet të shprehë sipërfaqen në metër katror të pasurisë, çmimin për metër katror dhe vlerën e saj. Kontrata duhet të jetë e shoqëruar me hartën, planimetrinë dhe dokumentet e tjera, që shërbejnë për regjistrimin e pasurisë së paluajtëshme. Në rastet kur individi kalon pronësinë, për herë të dytë e në vazhdim, për efekt të llogaritjes së fitimit kapital të realizuar do të merret diferenca midis vlerës së shitjes dhe vlerës së blerjes e përcaktuar në kontratën paraardhëse.

Shembull:

Një shoqëri ndërtimi i ka shitur individit A një apartament me vlerën 5.000.000 lekë. Ky individ e shet këtë apartament pas disa vjetësh, tek një individ tjetër B, për 6.000.000 leke.

Individi A, do të tathohet me 10% të diferencës midis vlerës së shitjes 6.000.000 lek dhe vlerës së blerjes 5.000.000 Lekë.

$Pra 10\% \times (6.000.000 - 5.000.000) = 100.000$ lekë, do të jetë tatimi mbi të ardhurat personale nga kalimi i se drejtës së pronësisë, i cili paguhet nga individi A.

5- Përcaktimi i vlerës në shitje bazohet në kontratën e shitjes së pasurisë. Në rastet kur çmimi i shitjes për m² i përcaktuar në kontratë është më i ulët se çmimi minimal i përcaktuar në shtojcat nr 2 dhe nr 3 bashkëngjitur ketij Udhezimi, zbatohen këto të fundit për efekt të llogaritjes së tatimit.

6-Përcaktimi i vlerës në blerje, bazohet në kontratën parardhëse të blerjes. Përjashtim nga ky rregull i përgjithshëm përbëjnë rastet e mëposhtme.

6.1. Për ndërtesat e ndërtuara dhe të regjistruara deri në datën 31 dhjetor 1995, të cilat nuk kanë vlerë në blerje, si dhe ndërtesat e privatizuara me Ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 “Per privatizimin e banesave shteterore” i ndryshuar, për efekt të përcaktimit të tatimit për kalimin e së drejtës së pronësisë, si vlerë minimale në blerje do të merret kosto mesatare për m² e sipërfaqes së shfrytëzueshme, të përcaktuara nga Enti Kombëtar i Banësive, në VKM nr 815 datë 9.12.1996.

Për qytetet që nuk përmenden ne Vendimin perkates te Keshillit te Ministrave, per efekt llogaritjes do të merret ne konsiderate kosto mesatare e qytetit ne distancen më të afërt.

6.2. Për ndërtesat e ndërtuara dhe te regjistruara nga 1 janari 1996, deri ne 31 dhjetor 2002, të cilat nuk kanë vlerë në blerje, për efekt të përcaktimit të tatimit për kalimin e së drejtës së pronësisë, si vlerë minimale ne blerje, do të merret kosto mesatare për m² të sipërfaqes së shfrytëzueshme e përcaktuar nga Enti Kombëtar i Banësive në:

- Vendimet e Këshillit të Ministrave: VKM nr. 815, date 09.12.1996; VKM nr. 13, date 05.01.1998; VKM nr. 214, date 28.04.1999; VKM nr. 362, datë 14.07.2000.

- Udhezimet e Kryeministrit nr.5, date 31.05.2001 dhe nr. 3, date 16.10.2002.

Për qytetet që nuk përmenden në Vendimet perkatese te Keshillit te Ministrave, apo aktet e tjera nënligjore, per efekt llogaritje do të merret ne konsiderate kosto mesatare e qytetit në distancë më të afërt .

6.3. Për ndërtesat e ndërtuara dhe të regjistruara pas 1 Janar 2003, të cilat nuk kanë vlerë në blerje, për efekt të përcaktimit të tatimit për kalimin e së drejtës së pronësisë, si vlere minimale ne blerje do të merret kosto minimale fiskale e percaktuar ne Marreveshjen e Drejtorise se Pergjithshme te Tatimeve me Shoqaten e Ndertuesve te Shqiperise, dhe ne Vendimin e Keshillit te Ministrave nr. 173, date 29.03.2006 “Për miratimin e kostos minimale fiskale në ndërtim dhe për mënyrën e përcaktimit të cmimit te shitjes se banesave”, të cilat janë pasqyruar në shtojcën nr.1 bashkëlidhur këtij Udhezimi.

Për qytetet që nuk përmenden ne Marreveshjet perkatese, per efekt llogaritje do të merret në konsiderate kosto mesatare për m2 të sipërfaqes së shfrytëzueshme e përcaktuar nga Enti Kombëtar i Banesave në Udhëzimin e Kryeministrit nr 1, datë 8.5.2003; nr. 1, datë 4.03.2004; nr 5, datë 23.11.2005; nr. 5 datë 7.09.2006 dhe nr. 2, datë 4.04.2007 dhe në aktet e tjera për vitet në vijim.

6.4. Në rastin e shitjes së një ndërtese të përfutuar nga këmbimi i truallit, në bazë të një kontrate këmbimi, si çmim i blerjes do të konsiderohet një nga çmimet e përcaktuara në shtojcën 2 dhe 3 të këtij Udhëzimi.

7. Në rastin e kalimit të së drejtës së pronësisë mbi tokën, për efekt të përcaktimit të detyrimit tatimor, si cmim minimal i shitjes do te merret cmimi i percaktuar ne VKM nr 555, datë 29.08.2007, VKM nr 653, datë 29.09.2007, dhe VKM nr. 139, datë 13.02.2008. Për zonat e tjera të vendit, Zyrat Vendore të Regjistrimit të Pasurisë së Paluajtshme do të marrin në konsideratë Vendimet e Këshillit të Ministrave nepermjet te cilave do te percaktohen çmimet minimale të trojeve në hartat perkatese te ketyre qarqeve.

8. Në rastet e shitjes njekohesisht te tokes truall dhe te nderteses “**njolle**” brenda ketij trualli, për perllogaritjen e detyrimit tatimor do te merren ne konsiderate te dy elementet: vlera e shitjes se nderteses dhe vlera e shitjes se truallit. Vlerat e shitjes se nderteses dhe te truallit nuk duhet te jene me te vogla se cmimet minimale perkatese te percaktuara ne kete Udhezim.

9. Per rastet e kalimit te se drejtes se pronesise nepermjet dhurimit, transaksioni konsiderohet i tatueshem dhe për efekt të llogaritjes së detyrimit tatimor do te veprohet si ne rastin e kalimit te se drejtes se pronesise, tokë dhe ndërtesë, nepermjet aktit te shitjes.

10. Tatimi mbi të ardhurat nga kalimi i të drejtës së pronësisë paguhet nga individi që kalon të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme. Zyrat Vendore të Regjistrimit të Pasurisë së Paluajtshme llogarisin dhe arketojne detyrimin tatimor perkates sipas procedurave të përcaktuara në Ligj dhe ne kete Udhëzim. Pagesa e detyrimit tatimor

bëhet para kryerjes së regjistrimit të aktit të kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurive të paluajtshme, në ZVRPP, në përputhje me aktet ligjore. Zyrat Vendore të Regjistrimit të Pasurisë së Paluajtshme mbledhin tatimin lidhur me kalimin e të drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme dhe e derdhen atë brenda 10 ditëve nga kryerja e veprimeve për llogari të organeve tatimore.

Brenda datës 10 të muajit pasardhës, zyrat e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme, dërgojnë në degën përkatëse të tatimeve evidencën përkatëse e cila përmbledh emrin e individit tatimpagues, shumën e llogaritur të tatimit mbi te ardhurat nga kalimi i të drejtës së pronësisë, si dhe numrin dhe datën e dokumentit të derdhjes së këtij detyrimi në organin tatimor.

11. Ngarkohet Ministria e Drejtësisë për njohjen zyrtare të zyrave noteriale me këtë Udhëzim, lidhur me respektimin e zbatimit të çmimeve minimale fiskale të përcaktuara. Mosrespektimi i çmimeve në kontratat e noterizuara të shitjeve të pasurisë së paluajtshme konsiderohen kundravajtje administrative për zyrat e noterise dhe penalizohen sipas dispozitave ligjore në fuqi.

12. Në rastet kur individët, nëpërmjet aktit noterial kanë bërë kalimin e së drejtës së pronësisë përpara datës 1 janar 2008, por nuk kanë paguar detyrimin tatimor dhe paraqiten pas kësaj date për të kryer regjistrimin në sportelet e Zyrave Vendore të Regjistrimit të Pasurisë së Paluajtshme, detyrimi tatimor do të llogaritet sipas dispozitave të nenit 11 të Ligjit nr. 8438, datë 28.12.1998 “Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar me Ligjin nr. 9716, datë 16.04.2007.

Në rastet kur individët kanë nënshkruar kontratë të kalimit të së drejtës së pronësisë dhe kanë paguar tatimin para datës 1 janar 2008 dhe paraqiten pas kësaj date pranë ZVRPP për regjistrim pasurie, nuk paguajnë detyrime tatimore shtesë.

13. Ky Udhëzim hyn në fuqi me botimin në Fletoren Zyrtare dhe i shtrin efektet nga data 1 janar 2008.

14. Udhëzimi Nr.5, datë 18.01.2008 “Për kalimin e së drejtës së pasurisë së paluajtshme“, shfuqizohet.

MINISTRI I FINANCAVE

Ridvan BODE

MINISTRI I DREJTËSISË

Enkelejd ALIBEAJ